



New Jersey 주

법무장관실

법률 및 공공 안전부

민권국

31 CLINTON STREET, 3RD FLOOR
NEWARK, NJ 07102

PHILIP D. MURPHY

주지사

SHEILA Y. OLIVER

부지사

ANDREW J. BRUCK

법무장관 대행

받는 사람: 건물 소유주

보낸 사람: Andrew J. Bruck, New Jersey 주 법무장관 대행
Rosemary DiSavino, NJ 민권국 부국장

날짜: 2021년 12월

제목: 주거 차별 금지법

New Jersey 부동산 위원회(REC)는 건물에 대한 리스팅을 의뢰한 모든 공인 중개사 또는 판매원이 건물 소유주에게 본 공지문 사본을 의무적으로 제공할 것을 요구합니다. 본 규정은 New Jersey 차별 금지법(LAD) 및 주거 선택 공정 기회법(FCHA)(2022년 1월 1일 발효) 준수를 돕기 위한 목적으로 제정되었습니다.

차별 금지법:

LAD에 따라 잠재적 또는 현재 구매자나 세입자를 실제 또는 인식된 인종, 종교, 출신 국가, 국적, 조상, 임신 여부 또는 모유 수유, 성별, 성 정체성 또는 성적 표현, 성적 지향성, 가족 상태(만 18세 미만의 아동을 돌보고 있거나 양육권이 있거나 임신한 상태로 정의), 장애, 미국군 복무 의무, 결혼 상태, 시민 결합 상태 또는 동반자 동거 상태를 이유로 차별하는 것은 불법입니다. 또한, 잠재적 또는 현재 구매자나 세입자를 집세나 모기지 지급에 사용될 합법적 소득원을 이유로 차별하는 것은 불법입니다. 그리고 인쇄 광고 및 온라인 게시물을 포함하여 이상의 보호된 특성에 근거하여 특정한 선호도, 제한 또는 차별을 표현한 진술을 작성하거나 인쇄하거나 발행하는 행위는 불법입니다.

LAD는 광고, 판매, 대여, 임대, 전대, 위탁 및 부동산 방문(토지 포함)과 같은 광범위한 활동에 적용됩니다. LAD를 집행하고자 할 때 자주 발생하는 몇 가지 문제는 다음과 같습니다:

- 합법적 소득원에 대한 차별 금지라 함은, 예를 들어, 집주인은 잠재적 세입자가 섹션 8 주거 선택 바우처, COVID-19 긴급 임대료 지원 프로그램(CVERAP), 주 임대료 지원 프로그램(SRAP), 임시 임대료 지원(TRA) 프로그램, 퇴거 보호 프로그램(EPP), 실업 급여, 자녀 양육비, 위자료 및 추가 보장 소득을 포함한 연방, 주, 또는 지역 정부의 집세 보조 프로그램에서 제공되는 보조금이나 바우처로 집세를 지급하고자 한다는 것을 이유로 임대를 거부할 수 없다는 것을 의미합니다. 주거 제공자는 직접 또는 간접적으로 바우처 또는 보조금 수용을 거부한다고 진술하거나 바우처 또는 보조금에 대한 제한이 표현된 광고를 포함하여



<http://www.njcivilrights.gov>

New Jersey is an Equal Opportunity Employer



합법적 소득원에 따라 잠재적 세입자를 어떤 형태로든지 차별하는 임대 광고를 게시할 수 없습니다. 예를 들어, "섹션 8 불가", "TRA 수용 불가", 또는 "본 건물은 섹션 8이 승인되지 않았습니다"와 같은 진술이 포함된 광고는 LAD에 위배됩니다. 또한, 주거 제공자는 임대료 전체 액수가 아닌 해당 세입자가 지급해야 할 임대료 부분에만 기초하여 최소 소득 요구 사항, 재정 기준, 또는 소득 기준을 계산해야 합니다.

- LAD는 성적 학대를 포함하여 주택 공급 시 편견에 따른 학대를 금지합니다. 만약 세입자가 적대적 환경이 조성되는 편견에 따른 학대의 대상이 되었고 주거 제공자는 그러한 사실을 알고 있었거나 알았어야 했다면, 해당 주거 제공자는 이를 중단하기 위한 합당한 조치를 취해야 합니다. 여기에는 다른 세입자에 의한 학대와 주택 공급자의 대리인 또는 직원에 의한 학대가 포함됩니다. "대가성(Quid pro quo)" 성적 학대—예를 들어, 건물 관리인이 필수적인 수리 작업을 해주는 조건으로 성행위나 성적 요구를 강요하는 행위—도 또한 금지됩니다.
- 주거 제공자는 비즈니스 운영에 과도한 부담이 되지 않는 한 장애 세입자를 위한 조치를 적절히 취해야만 합니다. 예를 들어, 만약 세입자가 장애가 있고 주거지를 이용하고 생활을 즐기기 위한 기회를 평등하게 누리기 위해서 감정 지원을 위한 보조 동물이 필요하다는 사실을 증명한다면 주택 공급자는 이를 수용하는 것이 과도한 부담이 될 것이라는 사실을 증명할 수 있는 경우가 아니라면, "애완동물 금지" 정책이 있더라도 감정 지원을 위한 보조 동물을 허락해야 합니다.
- "애완동물 금지" 규칙은 서비스 동물이나 안내 동물을 보유한 장애인을 대상으로는 집행될 수 없습니다. 집주인은 또한 장애 세입자가 서비스를 유지하거나 안내 동물을 보유한 것에 대해 추가 요금을 부과할 수 없습니다.
- 집주인은 장애 세입자가—세입자 본인 부담으로—주거지를 동등하게 사용하거나 즐길 기회를 제공하기 위한 개조가 필요할 경우 건물에 합당한 개조 작업을 할 수 있도록 허용해야 합니다.
- LAD는 "가족 상태"에 기초한 차별—예를 들어, 만 18세 미만의 아동이 있는 가족이나 임신한 사람이 있는 가족을 차별하는 행위를 금지합니다. 마찬가지로 집주인은 아동이 있는 가족이 이사오지 못하도록 하는 불합리한 점유 제한 규칙을 사용할 수 있습니다.
- 해당 인물의 실제 또는 인식된 국적, 인종 또는 민족성을 이유로 잠재적인 세입자나 구매자의 이민 상태 또는 시민권 상태에 관한 정보를 선택적으로 묻거나 그러한 정보 및/또는 그와 관련된 문서를 요청하는 행위, 또는 그러한 근거에 따라 달리 차별하는 행위는 LAD에 위배됩니다.
- 2016년 4월 발행된 미국 주택도시개발부(U.S. Department of Housing and Urban Development) 안내 지침에 설명된 바와 같이, 형사법 시스템 내에 만연된 인종적, 민족적 불균형으로 인해 과거 체포 이력이나 형사상 유죄 판결을 받은 경력이 있는 모든 개인에게 임대할 권리를 박탈하는 일률적 정책은 인종 또는 국적에 따라 불평등한 영향을 미치게 되고 합법적인 사업상 필요가 인정되지 않으므로 LAD는 물론 연방 공정주택법(Fair Housing Act)에 위배됩니다. 또한, 주거지 제공자는 인종이나 국적에 근거한 의도적 차별을 위한 구실로서

범죄 이력을 사용할 수 없습니다(예를 들어, 백인 임대 신청자는 제외하고 흑인 임대 신청자에게만 범죄 기록에 기초한 제약을 적용하는 행위).

벌금. LAD에 위배되는 차별적 주거 제공 행위를 실행할 경우, 가해자는 첫 번째 위반에 대해서는 최대 \$10,000, 첫 번째 위반 이후 5년 이내에 두 번째 위반에 대해서는 최대 \$25,000, 그리고 7년 이내에 두 번 이상 위반에 대해서는 최대 \$50,000의 벌금이 부과될 수 있습니다.

기타 교정책. 차별의 희생자는 관련된 차별로 인한 경제적 손실(더 높은 집세를 내고 다른 주거지를 구해야 했을 경우)을 환원받을 수 있고, 또한 감정적 괴로움, 고통 및 모욕 등에 대한 손해배상을 요구할 수 있습니다. 보다 악질적인 사례의 경우, 희생자는 징벌적 손해배상을 요구할 수 있습니다.

브로커. 건물에 대한 리스팅을 의뢰한 모든 공인 중개사 또는 판매원은 해당 건물에 대해 받은 모든 서면 제안을 소유주에게 전달해야 합니다. 중개사와 판매원은 New Jersey 부동산 위원회로부터 면허가 발급되며 그들의 활동은 LAD는 물론 주와 위원회 자체적인 규칙 및 규정을 포함한 일반적 부동산법에 구속됩니다. 중개사 또는 판매원은 소유주가 LAD에 따라 금지된 기준에 근거하여 차별하려는 의도를 표시할 경우 리스팅 의뢰를 거부해야 합니다.

주거 선택 공정 기회법:

주거 선택 공정 기회법(FCHA)은 연방법에 따라 요구되는 제한적 예외를 제외하고는 주거 제공자가 신청자에게 조건부 주거지 제공을 제안하기 전까지는 최초 신청 서류에 신청자의 범죄 이력에 관해 질문하거나 어떠한 형태로든지 달리 신청자의 범죄 이력을 고려하는 것을 금지합니다. FCHA의 목표는 이전에 수감된 적이 있고 형사법 시스템에 연루된 적이 있는 사람들에게 주 내에서 공정한 주거지 선택 기회가 제공되도록 하는 것입니다.

FCHA의 어떤 규정도 집주인이나 주거지 제공자가 임대를 결정할 때 개인의 범죄 이력을 고려할 것을 요구하지는 않습니다. 만약 주거 제공자가 조건부 주거 제공을 제안한 후 신청자의 범죄 이력을 검토한다면, 특정한 제한이 적용됩니다. 주거 제공자는 신청자의 범죄 이력을 개별적으로 분석하는 작업을 수행해야 하며 실질적이고 합법적이며 비차별적인 이해관계를 충족하기 위해 조건부 제안을 철회하는 것이 필수적이라고 판단한 경우에만 임대를 철회할 수 있습니다.

FCHA에 따라 주거 제공자에게 적용되는 특정한 요구 사항은 다음과 같습니다:

- 주거 제공자는 연방 보조 주택 경내에서 메탐페타민을 조제 또는 생산하기 위한 마약 관련 범죄 활동으로 유죄 판결을 받았는지, 또는 신청자가 주 성범죄자 등록 프로그램 법규에 따라 평생 등록할 의무가 있는지에 대한 질문은 제외하고, 조건부 주거지 제공을 제안하기 전까지는 신청자의 범죄 이력에 관해 질문하는 것이 금지되어 있습니다.
- 주거 제공자는 조건부 주거 제공을 제안한 후라도 하더라도, 형사상 유죄 판결로 이어지지 않은 체포 기록 또는 기소 기록, 말소된 유죄 판결, 행정 사면을 통해 말소된 유죄 판결, 취소되었거나 달리 합법적으로 무효가 된 유죄 판결, 소년법의 적용을 받는 청소년 비행 및 봉인된 기록을 고려할 수 없습니다.

- 만약 주거 제공자가 조건부 주거 제공을 제안한 후 신청자의 범죄 이력을 고려하고자 한다면, 다음 사항만을 고려할 수 있습니다:
 - N.J.S.2C:24-4(b)(3)에 위반되는 살인, 가중 성폭행, 납치, 방화, 인신매매, 성폭행, 아동의 복지를 위협하는 행위로 인한 유죄 판결;
 - 주 성범죄자 등록 프로그램에 평생 등록해야 할 의무가 지워지는 범죄로 인한 유죄 판결;
 - 지난 6년 이내에 1급 기소 범죄에 대한 범죄 이력, 또는 그러한 범죄로 교도소에 수감된 후 석방된 범죄 이력;
 - 지난 4년 이내에 2급 또는 3급 기소 범죄에 대한 범죄 이력, 또는 그러한 범죄로 교도소에 수감된 후 석방된 범죄 이력; 또는
 - 지난 1년 이내에 4급 기소 범죄에 대한 범죄 이력, 또는 그러한 범죄로 교도소에 수감된 후 석방된 범죄 이력.
- 유죄 판결 이력을 고려 대상에 포함시키려면, 주거 제공자는 다음 항목이 포함된 개별적 분석 작업을 수행해야 합니다:
 - 범죄(들)의 본질 및 심각성
 - 범죄(들)를 저지른 당시 신청자의 나이;
 - 범죄(들)가 얼마나 최근에 발생했는지 여부;
 - 범죄(들)가 있었던 이후 신청자가 정상 참작을 위해 제공한 모든 정보;
 - 만약 그러한 범죄(들)가 미래에 재발했을 경우, 그것이 다른 세입자나 건물의 안전에 미칠 영향; 및
 - 그러한 범죄(들)는 신청자가 세입자로 있었거나 임대했던 건물에서 발생했는지, 또는 그와 연관이 있었는지 여부
- 만약 주거 제공자가 조건부 주거 제공을 제안한 후 FCHA 규정에 따라 범죄 이력을 고려하고자 한다면, 그러한 사실을 신청자에게 공개하고 그들의 범죄 이력에 대해 잘못된 부분에 대한 증거나 기타 재할 또는 정상 참작의 증거를 제공할 기회를 신청자에게 제공하기 전에는 신청비를 수령할 수 없습니다. 이러한 요구 사항은 DCR 웹사이트 https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Disclosure-Statement_12.14.21.pdf에 제공된 모델 공개 성명서(Model Disclosure Statement)를 참조하여 준수할 수 있습니다.
- 만약 주거 제공자가 범죄 이력을 근거로 조건부 주거 제공 제안을 철회한다면, 그에 대한 사유를 반드시 서면으로 설명해야 하며, 이에 대한 요구 사항은 DCR 웹사이트 https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Notice-of-Withdrawal_12.15.21.pdf에 제공된 모델 철회 통지서(Model Notice of Withdrawal)를 참조하여 준수할 수 있습니다. 이 경우 신청자는 주거 제공자가 근거한 정보를 요청할 수 있고 정상 참작 정보나 FCHA에 따라 고려될 수 있는 본인의 범죄 이력의 면면에 잘못된 부분의 증거를 제출할 수 있으며, 이러한 정보가 제출되면 주거 제공자는 이를 재검토해야 합니다.
- 만약 주거 제공자가 그들을 대신하여 범죄 이력 확인 작업을 수행할 수 있도록 다른 업체나 외부인 또는 외부 단체를 활용한다면, 그러한 업체나 외부인 또는 외부 단체가 FCHA 규정을

준수하여 범죄 이력 확인 작업을 수행하도록 하기 위한 적절한 조치를 취해야 합니다. 주거 제공자는 규정 준수를 위한 적절한 조치를 취하지 않는 상태에서 다른 업체나 외부인 또는 외부 단체가 FCHA를 위반하여 수행한 범죄 이력에 관한 질의서에 의존한다면, FCHA 규정에 따라 법률상 책임을 져야 합니다.

- 주거 제공자는 광고, 공지 또는 출판물 등에서 범죄 이력이 있는 사람을 차별하는 것이 금지되어 있습니다. 또한, 신청자가 약물 검사 또는 알코올 중독 검사를 받도록 요구하거나 치료 시설로부터 정보를 제공하기를 요청할 수 없습니다.

벌금. FCHA를 위반할 경우, 민원이 제기된 5년 이내에 첫 번째 위반에 대해서는 최대 \$1,000, 민원이 제기된 5년 이내에 두 번째 위반에 대해서는 \$5,000, 그리고 7년 이내에 두 번 이상 위반에 대해서는 최대 \$10,000의 벌금이 부과될 수 있습니다.

기타 교정책. DCR은 또한 상황에 따라 다른 교정책을 승인할 수 있습니다.

LAD 및 FCHA에 관한 추가 정보를 원하시거나 민원 제출 방법을 포함한 부동산 판매 또는 임대 시 차별에 관한 다른 질문이 있으시다면, www.NJCivilRights.gov를 방문하시거나 (866) 405-3050으로 주택 공급 핫라인(Housing Hotline)에 연락해주시십시오. DCR은 <https://www.nj.gov/oag/dcr/housing.html>에 몇 가지 공정한 주거 제공에 관한 팩트시트를 게시하고 있습니다. 감사합니다.



Andrew J. Bruck
법무장관 대행



Rosemary DiSavino
민권국 부국장

날짜: _____

공인 중개사 또는 판매원:

인쇄체 이름

서명

건물 소유주:

인쇄체 이름

서명